

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

WERTGUTACHTEN

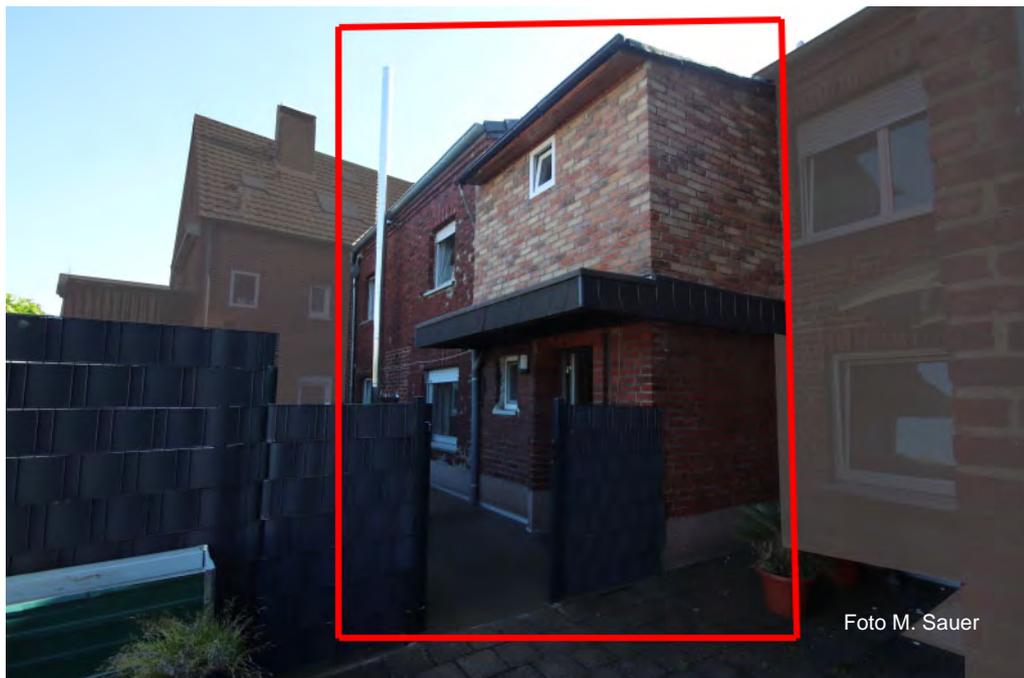
(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

**Wohnungseigentum
an einem Gebäudeteil
der Bebauungen auf dem Grundstück
Christian-Kropp-Straße 41 a, 41 b
mit Garage
nebst Sondernutzungsrechten an Kellerräumen,
einem Speicherraum sowie Hof- und Gartenflächen**

jeweils Nr.1 des Aufteilungsplanes

Christian-Kropp-Straße 41a
41517 Grevenbroich



Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht. Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Grevenbroich

Geschäfts-Nummer 017 K 022/22

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	4
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	OBJEKTVERWALTUNG	5
1.6	BAULASTEN	5
1.7	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	5
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.10	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	7
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	8
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4	BAUBESCHREIBUNG	12
4.1	ROHBAU - GEBÄUDETEIL DES WOHNUNGSEIGENTUMS -	12
4.2	AUSBAU - WOHNUNGSEIGENTUM -	13
5	BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	WOHNFLÄCHE GEMÄß ÖRTLICHKEIT	14
5.2	WOHNFLÄCHE GEMÄß AUFTEILUNGSPLAN	15
6	WERTERMITTLUNG	16
6.1	BODENWERT	18
6.2	ERTRAGSWERT	20
7	AUSWERTUNG	22
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	23
9	OBJEKTOTOS	25
10	ANLAGEN	29

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Wohnungseigentum an einem Gebäudeteil
der Bebauungen auf dem Grundstück
Christian-Kropp-Straße 41 a, 41 b mit Garage
nebst Sondernutzungsrechten an Kellerräumen,
einem Speicherraum sowie
Hof- und Gartenflächen

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

41517 Grevenbroich
Christian-Kropp-Straße 41a

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Gustorf
Flur: 5
Flurstücke: 1329, 1330

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Grevenbroich
Grundbuch von: Gustorf
Blatt: 1328
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1
Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Flurstück 1329
Erholungsfläche,
Gebäude- und Freifläche,
Christian-Kropp-Straße 41 a, 41 b

Flurstück 1330
Erholungsfläche,
Gebäude- und Freifläche,
Christian-Kropp-Straße

Miteigentumsanteil: 100/313
Grundstücksgrößen: 631 m² - Flurstück 1329 -
429 m² - Flurstück 1330 -

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 23.03.2023 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- a) Bei der Stadtverwaltung sind die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteinträgen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.
- b) Sofern bewegliches Zubehör (§§ 97, 98 BGB) vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und ebenfalls zu bewerten. Sollte eine solche Bewertung nicht durchgeführt werden können, ist das Gericht zu benachrichtigen. Die Erstellung des Gutachtens für den Grundbesitz ist davon unabhängig.
- c) Mieter bzw. Pächter und Wohnungsverwalter sollen festgestellt werden.
- d) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten und nach dem äußeren Eindruck erfolgen.

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 31. Mai 2023, ab 10⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. beide Eigentümer
 2. der Unterzeichner
 3. eine technische Mitarbeiterin

Das Wohnungseigentum nebst den hausumgebenden Flächen konnte in Augenschein genommen werden. Nicht begangen werden konnten die vermutlich im Gemeinschaftseigentum stehenden Anbauten, anschließend an das Wohnungseigentum 2, die vermutlich als Heizungsraum und als Gartenhaus genutzt werden. Die dem Wohnungseigentum zugeordnete Garage konnte im Wesentlichen nur von außen in Augenschein genommen werden. Den Terminteilnehmern wurde die Gelegenheit gegeben, sich zu den ihrer Meinung nach wesentlichen, den Wert bestimmenden Umständen zu äußern.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2023)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste (Internet)
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung

- g) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen eines Baugesuchs im Jahr 1999 zur Aufstockung und Erweiterung des Nachbargebäudes Christian-Kropp-Straße 41 b (Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplanes)
- h) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung, angepasst an die Örtlichkeit, nach einem eigenen Aufmaß
- i) Wertgutachten des Sachverständigen für Immobilienbewertung Michael Benecke vom 18.07.2022, überlassen von einem Miteigentümer
- j) Teilungserklärung vom 11. Oktober 1999
- k) Entwurf zur Änderung der Teilungserklärung mit handschriftlichen Einträgen, überlassen von einem Miteigentümer
- l) diverse geänderte Aufteilungspläne, überlassen von einem Miteigentümer
- m) Wohnflächenberechnung, erstellt nach einem eigenen Aufmaß in der Örtlichkeit
- n) amtlicher Lageplan
- o) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- p) Einblick in die Teilungserklärung
- q) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Das Wohnungseigentum war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung leerstehend. Mietverhältnisse bestanden angabengemäß nicht.

1.5 OBJEKTVERWALTUNG

Ob eine Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmt wurde, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Vermutlich jedoch wird jedes Sondereigentum durch die jeweiligen Eigentümer selbst verwaltet.

1.6 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich, Fachbereich 61.1 Bauordnung.

1.7 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich, Fachbereich Steuern, Gebühren und Beiträge.

1.8 ALTLASTENAUSKUNFT

Für die zu bewertenden Grundstücke liegen keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Siehe Schreiben des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde.

1.9 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt wurde nicht mit öffentlichen Baudarlehen gefördert und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG.NRW). Eine Mietbindung besteht nicht.

Siehe Schreiben des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Bauen und Wohnen.

1.10 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Grevenbroich eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Grevenbroich überlassenen Grundbuchauszug ist nachstehende Eintragung in Abt. II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich, 017 K 022/22). Eingetragen am 22.06.2022.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an der Gebäude- und Freifläche ist verbunden mit dem Sondereigentum an einem Teil einer Wohnbebauung, die aus zwei Gebäudeteilen besteht, Christian-Kropp-Straße 41 a und 41 b.

Das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Gebäudeteil Christian-Kropp-Straße 41 a und erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Obergeschoss nebst Kellerräumen im Kellergeschoss des zweigeschossigen Gebäudeteils mit Satteldach und Pultdach, das ursprünglich vermutlich um 1930 in massiver Bauweise errichtet wurde. Gemäß Teilungserklärung vom 11. Oktober 1999 besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Speicher, der über der Wohneinheit 1 gelegen ist sowie das alleinige Sondernutzungsrecht an dem Garten, der hinter dem Gebäude liegt sowie an dem gesamten Hof, jedoch mit der Einschränkung, dass der jeweilige Eigentümer der Einheit 2 den Hof als Zuwegung zur Wohnung und als Zufahrt zur Garage mitbenutzen darf.

Ferner wurde dem Sondereigentümer des hier zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an der Garage eingeräumt, die im Aufteilungsplan mit Ziffer 1 gekennzeichnet ist. Im Aufteilungsplan vom 28. Juli 1999 ist die Garage mit der Ziffer 1 als Doppelgarage dargestellt. Die Garage wurde in massiver Bauweise, mit einem Pultdach aus Wellerternitplatten zu einer dem Unterzeichner unbekanntem Bauzeit errichtet. Ein Baugesuch für die Garage konnte in der Hausakte der Bauverwaltung nicht vorgefunden werden. Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist die Garage zudem als strichpunktierte Linie dargestellt, was vermuten lässt, dass eine katasterliche Schlusseinsmessung nicht erfolgt ist.

In der Örtlichkeit konnte die Garage aufgrund dessen, dass diese mit Gegenständen zugestellt war, nicht begangen werden.

Hinsichtlich der Sondernutzungsrechte an der Garten- und Hoffläche ist der als Anlage zur Teilungserklärung anliegende Lageplan auf Grund der dort nicht näher getroffenen Zuordnungsbezeichnungen so zu interpretieren, dass es sich um die *gesamte* Garten- und Hoffläche (auf beiden Flurstücken) handelt.

Zudem ist in der Örtlichkeit ein Anbau für einen Heizungsraum sowie daran anschließend ein Gartenhaus in Holzbauweise vorhanden (südlich anschließend an das Wohnungseigentum Nr. 2). Diese Baukörper sind im Aufteilungsplan nicht mit einer Ziffer gekennzeichnet, sodass unterstellt werden muss, dass der Heizungsraum und das Holzgartenhaus dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind.

In der Hausakte der Bauverwaltung konnten keine Bauzeichnungen sowie technische Berechnungen zu dem Gebäudeteil vorgefunden werden. Lediglich lag dort ein Baugesuch zu dem hier nicht zu bewertenden Gebäudeteil Christian-Kropp-Straße 41 b (Wohnungseigentum Nr. 2 des Aufteilungsplanes) vor.

Aufgrund der Bauweise kann angenommen werden, dass es sich bei dem Gebäudeteil Christian-Kropp-Straße 41 a um den ehemaligen Flügelanbau des vorderliegenden Gebäudes Christian-Kropp-Straße 41 handelt, der später ausparzelliert und abgetrennt wurde. Vermutlich wurde ein Baugesuch nicht gestellt, sodass ein zukünftiger Eigentümer Kosten für nachträgliche bauordnungsrechtliche Legalisierungen ins Kalkül ziehen muss. In diesem Zusammenhang werden vermutlich auch bautechnische Nachweise (Brandschutznachweis, Wärme- und Schallschutznachweis) zu erbringen sein.

Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes konnte in der Örtlichkeit festgestellt werden, dass die Fenster im Erdgeschoss und im Obergeschoss, die an das Wohngebäude Christian-Kropp-Straße 41 angrenzen nicht den erforderlichen Mindestabstand zu den Fenstern in diesem Gebäude aufweisen, der aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes gemäß Landesbauordnung gefordert wird.

Eine baukonstruktive "Heilung" dieser Brandschutzproblematik wird eher schwerlich zu erreichen sein. Im schlimmsten Fall wären die beiden Fenster des hier zu bewertenden Wohnungseigentums, die an den Baukörper des Vorderhauses anschließen zu verschließen und neue Fensteröffnungen mit ausreichendem Abstand zu schaffen. Insofern handelt es sich um ein Risikoobjekt.

In der Örtlichkeit weichen die Grundrisse und Raumaufteilungen von den im Aufteilungsplan dargestellten Grundrissen ab, insofern als im Kellergeschoss die Außentreppe zum Hof nicht vorhanden ist und der dargestellte Balkon im Obergeschoss geschlossen wurde und dort nunmehr das Bad eingerichtet wurde. Das Bad weist zudem eine lichte Raumhöhe von lediglich ca. 1,95 m auf, was gemäß Landesbauordnung deutlich zu gering bemessen ist. Zumindest diese baulichen Änderungen sind bauordnungsrechtlich anzeigepflichtig, sodass unterstellt werden kann, dass es sich aufgrund der nicht vorgefundenen Baugenehmigungen um „Schwarzbauten“ handelt.

Raumprogramm des Wohnungseigentums Nr. 1 gemäß Örtlichkeit

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Flur

Erdgeschoss: Wohn- / Esszimmer, Küche, Flur, Treppenhaus

Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad, Flur

Raumprogramm des Wohnungseigentums Nr. 1 gemäß Teilungserklärung

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Flur (Außentreppe zum Hof)

Erdgeschoss: Wohn- / Esszimmer, Küche, Flur, Treppenhaus

Obergeschoss: 2 Zimmer, Bad, Balkon, Flur

2.2 SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Mängel sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend aufgeführte Mängel erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,

- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

wurden nicht vorgenommen.

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden. Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Zur Örtlichkeit

Das Gebäude, dessen Bestandteil das zu bewertende Wohnungseigentum ist, weist einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Der energetische Standard des Gebäudes (insbesondere die wärmeübertragenden Hüllflächen) entspricht im Wesentlichen noch der Errichtungszeit. Der Wohngrundriss im Obergeschoss weist einen gefangenen Raum auf. Gefangene können nur über einen anderen Raum begangen werden. Insofern ist der Grundriss des Wohnungseigentums nicht mehr zeitgemäß.

An dem Gebäude wurden bauliche Veränderungen vorgenommen, für die keine Baugenehmigungen vorgefunden werden konnten, wie die Schließung und Überbauung des Balkons im Dachgeschoss und die Schließung des Kelleraußentreppe zur Terrasse (vergl. Gliederungspunkt 2.1).

Eine Heiztherme zur Beheizung des Wohnungseigentums ist nicht vorhanden, da die Versorgung von der ehemals zentralen Heizungsanlage im Heizungsraum hinter dem Wohnungseigentum 2 gemäß Angabe der terminteilnehmenden Eigentümer getrennt wurde.

Zur weiterführenden Nutzbarkeit des Wohnungseigentums wird eine Heizungsanlage einzubauen sein, gegebenenfalls mit Warmwasserbereitung.

Ebenfalls konnte im Ortstermin kein Elektrozählerschrank vorgefunden werden. Ob dieser in dem nicht begangenen Heizungsraum montiert ist, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Eine mögliche Elektrounterverteilung, vorgefunden in dem zu bewertenden Wohnungseigentum, schien nicht fertiggestellt zu sein.

Im Bad ist auch kein Elektro-Durchlauferhitzer montiert, sodass eine Warmwasserbereitung derzeit vermutlich nicht möglich ist.

Insgesamt sind erhebliche finanzielle Aufwendungen für die Wiederherstellung der technischen Ausrüstung (Heizung / Elektrik) im Gebäude notwendig. Diese werden geschätzt und unter Gliederungspunkt 6.3 durch einen Abzug berücksichtigt.

Im Bereich der Fenster-Wandanschlüsse konnten Schimmelpilzbildungen festgestellt werden, die auf sich bildendes Kondenswasser im Bereich der überwiegend verbauten, nicht thermisch getrennten Aluminiumfensterflügel hindeuten.

Im Kellergeschoss konnten baujahrestypische Feuchteschäden im Bereich der Kellerwände festgestellt werden (Aussandende Putz- und Mauerwerksfugen).

Der geflieste Oberbodenbelag im Flur des Erdgeschosses ist teils gerissen.

Im Bereich der ehemaligen Balkonkonstruktion an der Gebäudefassade konnte ein Regenwasserfallrohr vorgefunden werden, das das Regenwasser von dem Gebäudedach ableitet. Sehr wahrscheinlich wurden an das Regenwasserrohr die Schmutzwasserleitungen des an Stelle des Balkons und entgegen den Aufteilungsplan neu errichteten Bades angeschlossen. Die dort vorgefundenen PVC-Rohrabzweige lassen dies vermuten.

Sollte der Kanal als Trennsystem ausgeführt sein, wäre es nicht zulässig, in den Regenwasserkanal das Schmutzwasser des Bades einzuleiten.

Für die vorliegende Wertschätzung wird die Wiederherstellung des Aufteilungszustandes gemäß der Teilungserklärung unterstellt und somit ehemals ein Rückbau des Bades. Ferner wird eine Wiederherstellung des Balkons an der Stelle des derzeitigen Bades unterstellt.

Die Kosten für die Rückbauarbeiten werden geschätzt und fließen unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.3) in die Wertschätzung ein.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen EnEV wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Kapitel 6.3) gegebenenfalls geschätzten Kosten für Baumängel und Bauschäden sowie für Reparatur- und Instandhaltungsdefizite werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Rhein-Kreis Neuss, Stadt Grevenbroich; Stadtteil Gustorf Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 250 m zum Bahnhaltapunkt Grevenbroich-Gustorf ca. 800 m zum Bahnhof Grevenbroich ca. 3,6 km zum Autobahnanschluss A 540 (Gustorf) ca. 2,1 km zum Autobahnanschluss A 46 (Jüchen) ca. 4,1 km zum Autobahndreieck Jackerath (A 44/ A61) ca. 16,0 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	Zentrum von Gustorf ca. 500 m zum Zentrum von Grevenbroich ca. 3,5 km zum Zentrum von Neuss ca. 21,0 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 25,0 km zum Zentrum von Köln ca. 54,0 km
Umgebung	Wohngebiet, offene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Grundstück ist erschöpfend bebaut.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; unregelmäßige Zuschnitte; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.8
Versorgungsleitungen	vermutlich Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen des Rhein-Kreis Neuss verwiesen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

4.1 ROHBAU - Gebäudeteil des Wohnungseigentums -

Baujahr	Ursprung vermutlich um 1930
Umbau/Anbau	Die Zeiträume von Umbauten sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
Vollgeschosse	2
Unterkellerung	zu ca. 100 % zuzüglich Teilbereich des Hofes
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum als Teil einer Wohnbebauung
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	nicht mehr überall wirksam (vergl. Gliederungspunkt 2.2)
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	über KG: Stahlbeton sonst: vermutlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Satteldächer und Pultdach in zimmermannsmäßigen Holzkonstruktionen
Dacheindeckung	Pfannen; sowie vermutlich bituminös (Pultdach)
Treppen	zum KG: massiv zum OG: geschweißte Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Fassaden	Mauerwerk; Im Bereich des Badanbaus vermutlich Verblendstein; Sockelbereich aus Quarzstein
Besondere Einrichtungen	Edelstahlkaminzug

4.2 AUSBAU - Wohnungseigentum -

Wand-/ Deckenflächen	geputzt, tapeziert, gestrichen	
Fenster	Aluminium isolierverglast, Kunststoff isolierverglast	
Innentüren	Holzumfassungszargen mit Holztürblättern	
Oberböden	<u>KG</u>	Estrich, unbehandelt
	<u>EG</u> gesamt:	Fliesen (teils Instandsetzungsbedarf)
	<u>OG</u> Bad:	Fliesen
	sonst:	Laminat
Wandfliesen	<u>EG</u> Küche:	Fliesenspiegel
	<u>OG</u> Bad:	raumhoch
Sanitäre Installationen	<u>OG</u> Bad:	Badewanne, Waschtisch, WC
Heizung	Eine Heiztherme ist angehengemäß nicht vorhanden; Wärme- verteilung über Wandheizkörper	
Warmwasserbereitung	Ein Elektrodurchlauferhitzer ist nicht montiert.	
Außenanlagen	Zufahrt, Garagenvorfläche und Hausvorfläche mit Betonstein- pflaster befestigt; Hoffläche / Terrassenfläche vor dem Woh- nungseigentum mit Holz-Terrassenbrettern befestigt; Rückwärtige Gartenfläche mit Rasen, Wegeflächen in Beton- steinpflaster sowie Betonsteinplatten, Pflanzbeete, Schwimm- becken, Gartenhäuser und Überdachungen; Strauchbestand; Grundstückseinfriedung durch Metall-Doppelstabzaun	

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (mit Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

5.1 WOHNFLÄCHE GEMÄß ÖRTLICHKEIT

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
	(alle Maße gemäß örtlichem Aufmaß)				
EG	Flur / T.H.	1,79 m	x 1,70 m		
		2,71 m	x 2,25 m		
		-0,91 m	x 1,66 m	=	7,63 m ²
	Wohnen / Essen	4,92 m	x 6,85 m	=	33,70 m ²
	Küche	2,90 m	x 3,16 m	=	9,16 m ²
	Hof / Terrasse	<u>2,97 m</u>	x <u>9,90 m</u>	=	<u>7,35 m²</u>
		4			
					57,84 m²
OG	Flur / T.H.	2,78 m	x 2,25 m		
		-1,83 m	x 1,76 m	=	3,03 m ²
	Gast	4,85 m	x 3,42 m	=	16,59 m ²
	Schlafzimmer	4,86 m	x 3,72 m	=	18,08 m ²
	Bad	2,79 m	x 1,89 m	=	5,27 m²
	Zimmer (ehem. Bad)	2,95 m	x 3,12 m	=	<u>9,20 m²</u>
					52,17 m²
					110,01 m²

rot: ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung zu Wohnzwecken

5.2 WOHNFLÄCHE GEMÄß AUFTEILUNGSPLAN

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
	(alle Maße gemäß örtlichem Aufmaß)				
EG	Flur / T.H.	1,79 m	x	1,70 m	
		2,71 m	x	2,25 m	
		-0,91 m	x	1,66 m	= 7,63 m ²
	Wohnen / Essen	4,92 m	x	6,85 m	= 33,70 m ²
	Küche	2,90 m	x	3,16 m	= 9,16 m ²
	Hof / Terrasse	2,97 m	x	9,90 m	= 7,35 m ²
		4			
					57,84 m²
OG	Flur / T.H.	2,78 m	x	2,25 m	
		-1,83 m	x	1,76 m	= 3,03 m ²
	Gast	4,85 m	x	3,42 m	= 16,59 m ²
	Schlafzimmer	4,86 m	x	3,72 m	= 18,08 m ²
	Bad	2,95 m	x	3,12 m	= 9,20 m ²
	Balkon	2,80 m	x	2,00 m	= 1,40 m ²
		4			
					48,30 m²
					106,14 m²

6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältiger unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodewert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

Zur Verfahrenswahl

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Wege des **Ertragswertverfahrens** durchgeführt, da derartige Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in der Regel nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

Es werden zudem statistische Vergleichswerte angegeben für Wohnungseigentum sowie für KFZ-Stellplätze, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss weist für die zu bewertenden Grundstücke mit der ange-troffenen Nutzung direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **225,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: allgemeines Wohngebiet
 Anzahl Geschosse: 1 bis 2
 Grundstücksgröße: 400 m²
 Grundstückstiefe: keine Angabe
 Grundstücksbreite: keine Angabe
 Erschließungskosten: beitragsfrei

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abwei-chungen von wertrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Die bei dem hier zu bewertenden Objekt gegebenen abweichenden Grundstücksmerkmale und folgende Merkmale, die in der Bodenrichtwertkarte nicht erwähnt sind, aber die Nutzbarkeit und damit den Wert des Grund-stücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundstückszuschnitt
- zonale Lage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes
- Grundstücksausrichtung

Vom Richtwertgrundstück weichen die Bewertungsgrundstücke, deren Bestandteil das Woh-nungseigentum ist, im Wesentlichen von folgenden, wertbestimmenden Eigenschaften ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 631 m² (Flurstück 1329) / 429 m² (Flurstück 1330)
- Nutzungseigenschaften == > Ist = Teilflächen Garagenfläche/Verkehrsfläche, Gartenland

Aufgrund der Flurstücksgrößen und der Nutzungseigenschaften werden die Parzellen 1329 und 1330 in Zonen unterschiedlicher Wertigkeiten aufgeteilt.

Für Garagenflächen bzw. Verkehrsflächen wird etwa 66 % des Bodenrichtwerte in Ansatz gebracht, mithin rund 150 €/m². Für Gartenlandflächen wird etwa 15 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht, mithin rund 35 €/m².

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
1329	356 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	225,00 €	80.100,00 €
	<u>275 m²</u>	1 / 1	Gartenland	35,00 €	9.625,00 €
	631 m ²				
1330	259 m ²	1 / 1	Garagen-/Verkehrsfläche	150,00 €	38.850,00 €
	<u>170 m²</u>	1 / 1	Gartenland	35,00 €	5.950,00 €
	429 m ²				<u>134.525,00 €</u>

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{100}{313} \times 134.525,00 \text{ €} = \mathbf{42.979,23 \text{ €}}$$

6.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete:

nach Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Grevenbroich,
Stand 01. Januar 2020:

Baujahr 1970 - 1979, mittlere Wohnlage	6,22 - 7,14 €/m ²
Mittelwert	6,67 €/m ²
Zuschläge für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	5%
Zuschlag für Gartennutzung	5%
derzeit erzielte Miete je m ² Wohnfläche:	Leerstand

Nachhaltig erzielbare Miete nach Sanierung / Wiederherstellung, geschätzt:

Whg. Nr. 1	106,14 m ²	à	7,50 €	=	796,05 €	
Garagen - Stellplätze Nr. 1	2	à	50,00 €	=	<u>100,00 €</u>	
Jahresrohertrag:		12	x		896,05 €	10.752,60 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten Wohnung					373,00 €	
Verwaltungskosten für 2 Garagen (à 43,00 €)					86,00 €	
Instandhaltungskosten für 2 Garagen (à 92,00 €)					184,00 €	
Mietausfallwagnis, gesamt		2,0 %			215,05 €	
Instandhaltungskosten/m ² WF			12,21 €			
Instandhaltungskosten gesamt bei	106,14 m ²	»			<u>1.295,97 €</u>	
						-2.154,02 €

Jahresreinertrag

8.598,58 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem

Liegenschaftszinssatz von	3,0 %	und Bodenwert von	42.979,23 €		<u>-1.289,38 €</u>
---------------------------	-------	-------------------	-------------	--	--------------------

Nettoertrag des Gebäudeanteils

7.309,20 €

Baujahr (modifiziert) *	1975	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter (theoretisch)	48	Jahre

* modifiziertes Baujahr, ermittelt aufgrund von Modernisierungspunkten, in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie.

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung

bei gleichem Liegenschaftszinssatz und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre:	32	Faktor:	20,3888
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	149.025,82 €
Bodenwertanteil	<u>42.979,23 €</u>
Ertragswert, vorläufig	192.005,05 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss weist für Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2023 einen Liegenschaftszinssatz von 2,50 % aus. Es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen objekttypischen Liegenschaftszinssatz.

Aufgrund dessen, dass es sich hier um eine Eigentümergemeinschaft handelt, die lediglich aus zwei Miteigentümern besteht, erachtet der Unterzeichner einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 % für marktkonform.

6.3 STATISTISCHE VERGLEICHSWERTE

Gemäß Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss, ohne die Stadt Neuss stellen sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum im Weiterverkauf in Grevenbroich im Erfassungszeitraum 2022 wie folgt dar:

Baujahr:	1970 - 1979		
	Mittelwert	Maximum	Minimum
durchschn. Kaufpreise in €/m ² :	1.810	2.390	1.030

Für Garagen im Wiederverkauf wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss ein Vergleichspreis von 15.000 € angegeben.

6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr (modifiziert)	Gesamt- nutzungsdauer	Alter (theoretisch)	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW.	1975	80	48	32	60,00%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite, Anpassungen baulicher Brandschutz (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

$\frac{100}{313}$	x	20.000,00 €			6.389,78 €
-------------------	---	-------------	--	--	------------

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

$\frac{100}{313}$	x	0,00 €	0,00 €	x	40,00%	0,00 €
-------------------	---	--------	--------	---	--------	--------

am Sondereigentum

Wohnfläche m ²	€/ m ²	gesamt geschätzt	anrechenbar in %			
106,14	x	650,00 €	68.991,00 €	x	40,00%	27.596,40 €

Objektspezifische Merkmale gesamt

33.986,18 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert (inkl. 2 PKW-Garagen)	192.005,05 €	-33.986,18 €	158.018,87 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Ertragswert kann nur richtungsweisenden Charakter haben.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

158.000,00 €

(in Worten: einhundertachtundfünfzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Problematik um den baulichen Brandschutz und aufgrund dessen, dass keine Heiztherme im Wohnungseigentum vorhanden ist, um ein Risikoobjekt handelt.

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 07. August 2023

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§ 192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Art. I G vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135; 5.4.2005 S. 272)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229) geändert worden ist.

Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 19. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien, WertR 2006)

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124.4/2) und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

Ross / Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

Anmerkung zum Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBL I.S. 2805) - ImmoWertV -

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 anzuwenden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten etc.

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar.

Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.

9 OBJEKTFOTOS



Zuwegung von der Christian-Kropp-Straße aus

OBJEKTFOTOS



OBJEKTFOTOS

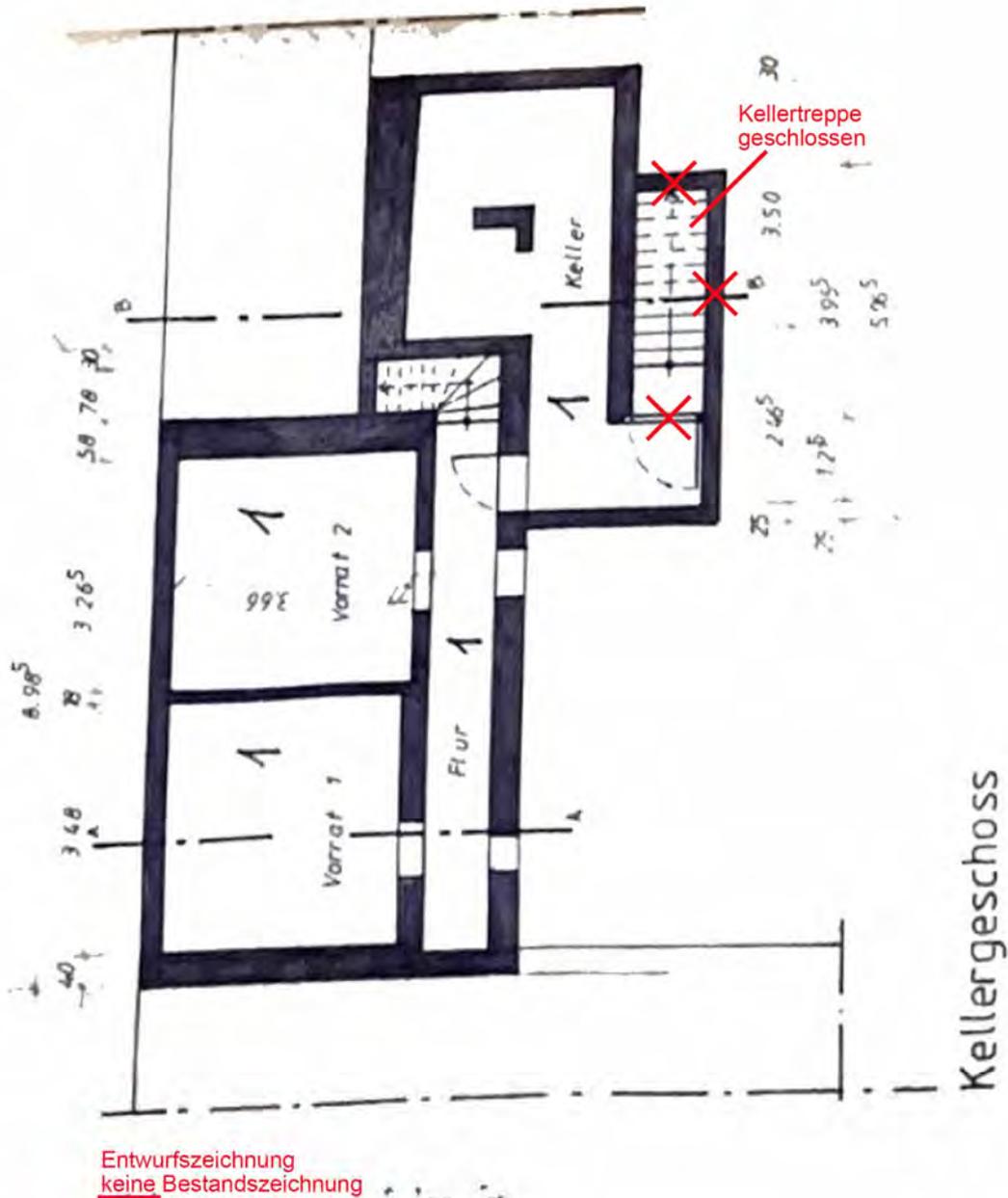


OBJEKTFOTOS

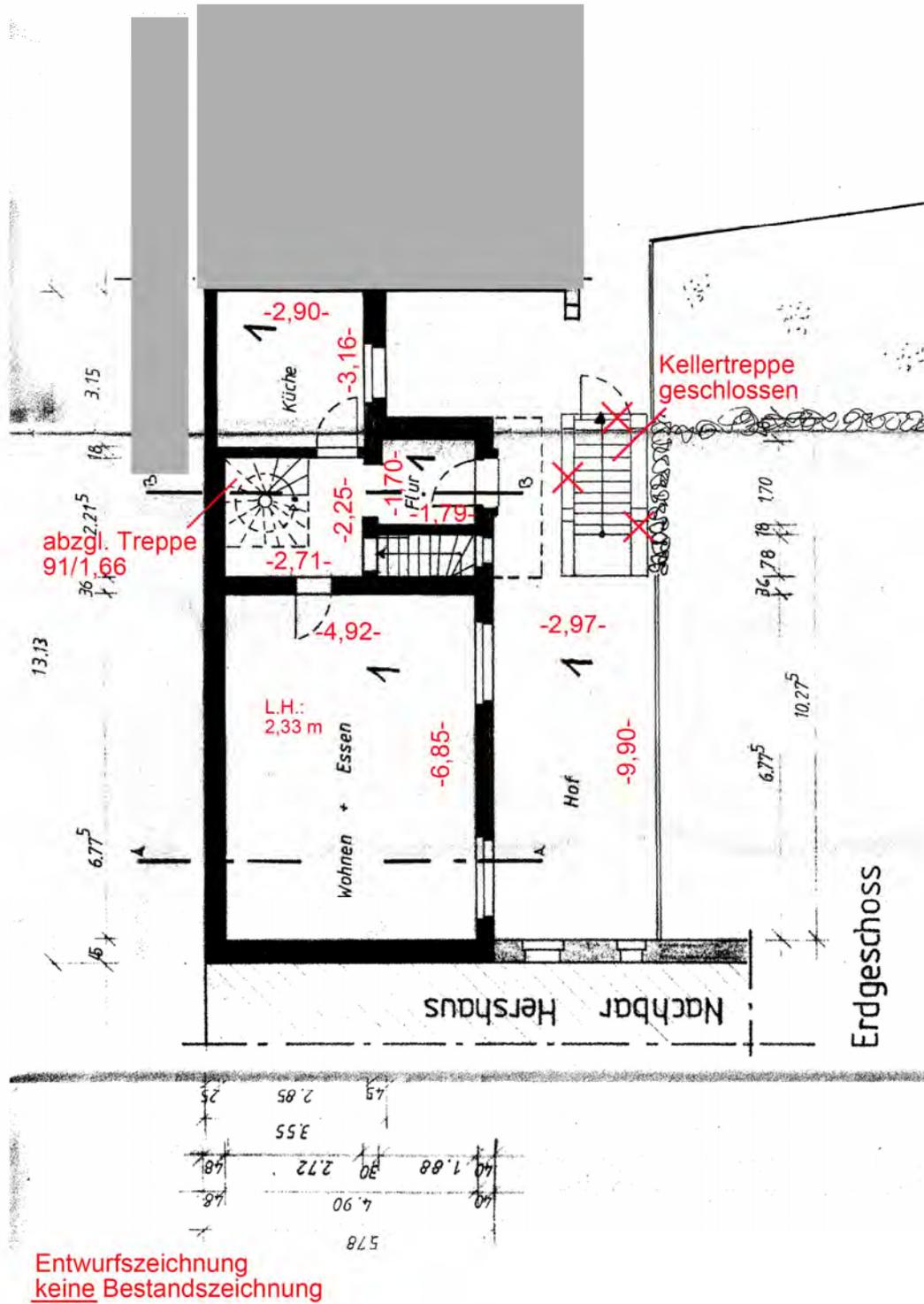


10 ANLAGEN

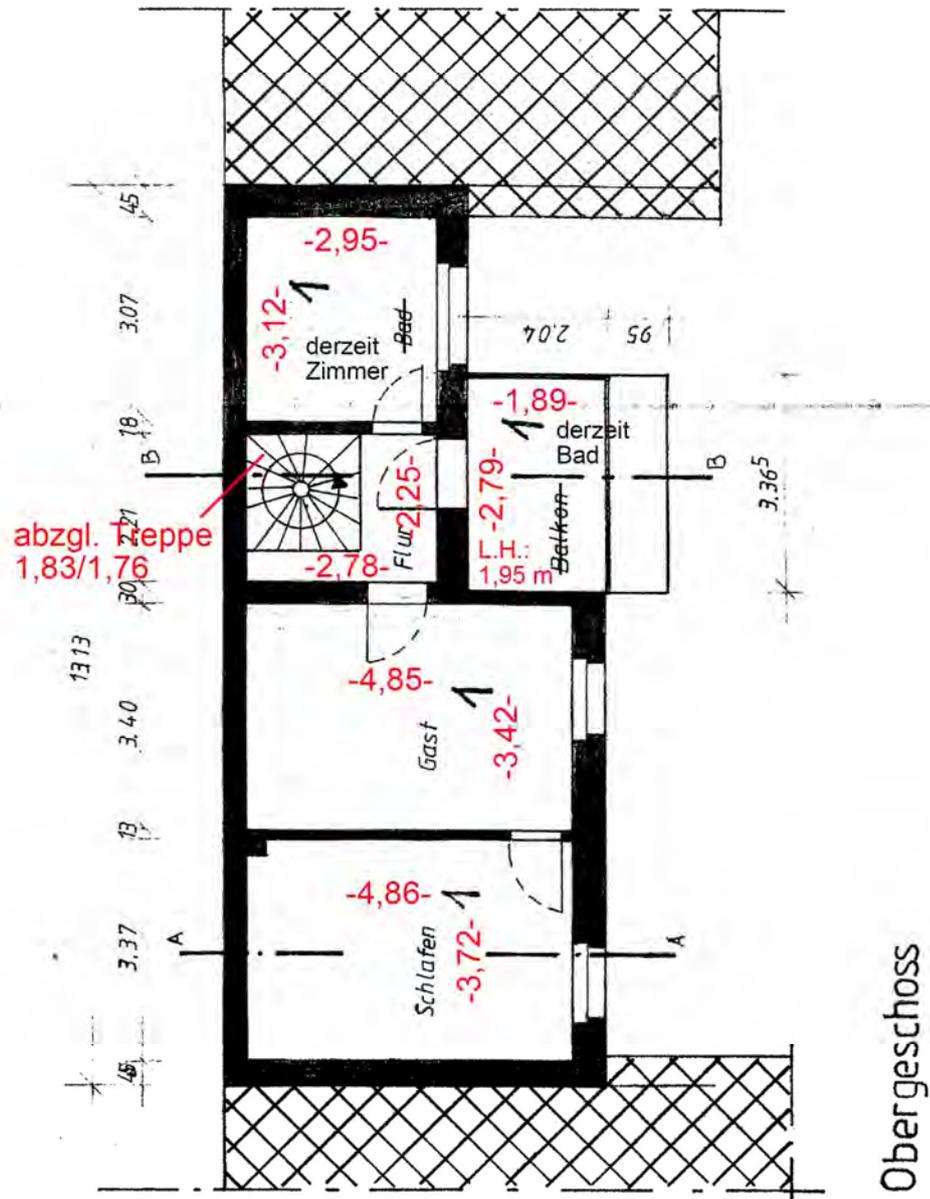
Alle Bauzeichnungen werden maßstabslos dargestellt.



Grundriss Kellergeschoss gemäß Teilungserklärung

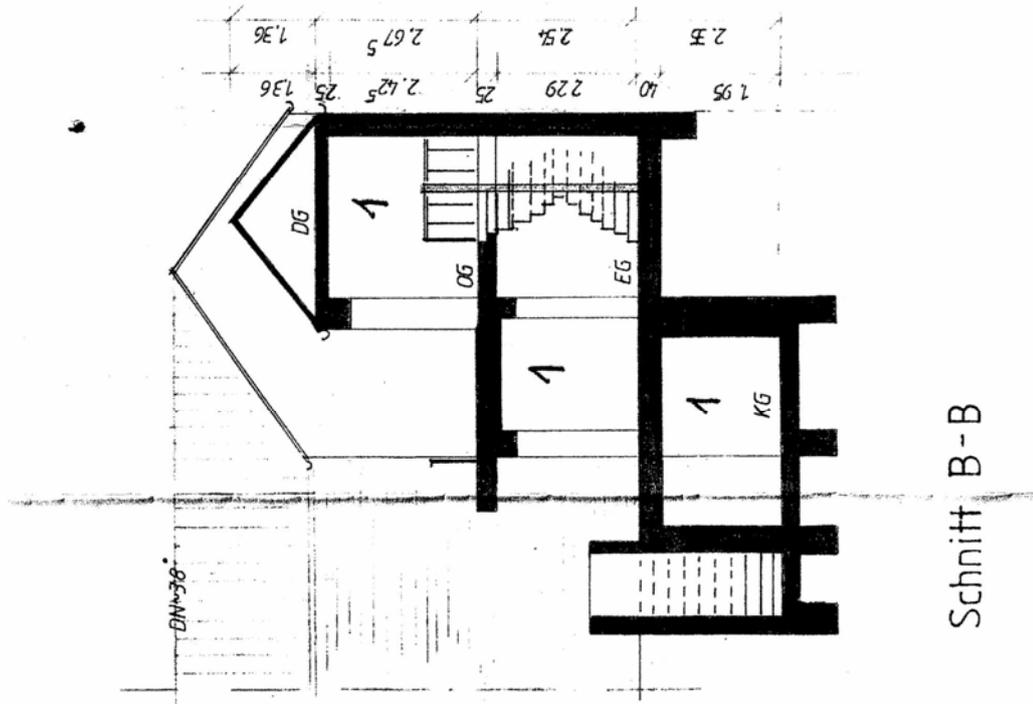


Grundriss Erdgeschoss gemäß Teilungserklärung

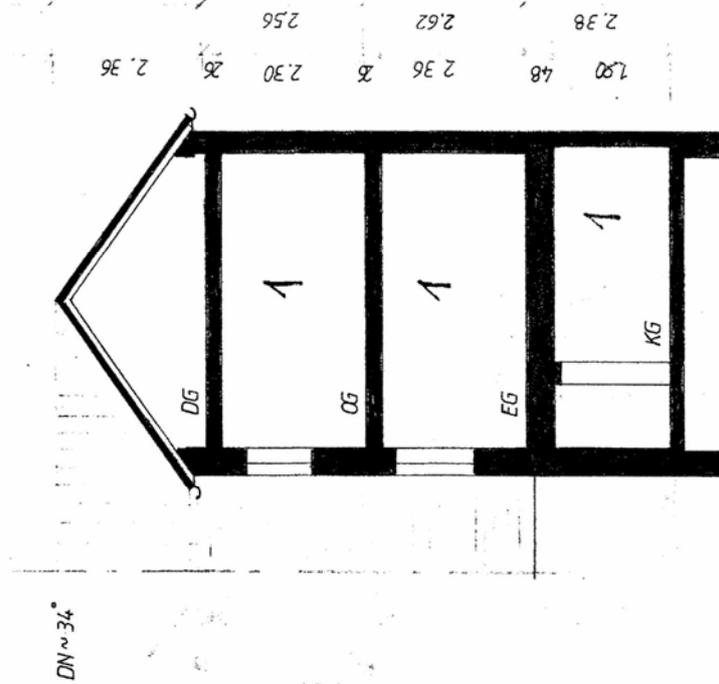


Entwurfszeichnung
keine Bestandszeichnung

Grundriss Obergeschoss gemäß Teilungserklärung



Schnitt B-B



Schnitt A-A

Schnitte gemäß Teilungserklärung

